

京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱におけるQ A

制度の目的

Q 1 なぜ、手続が必要なのか。

A 1 本制度は、地域住民と事業者の話合いのファーストステップとして、より早い段階で顔合せを行い、お互いの思いや考えを共有する仕組みとして手続をしていただくものです。地域の活性化及び安心・安全のために、宿泊施設の建築等をしようとする事業者にも、地域の一員としての役割を担っていただきたいと考えています。

Q 2 地域との調和が図られた宿泊施設とはどのようなものか。

A 2 宿泊施設の事業者には、地域の成り立ちや文化などの特性をしっかりと把握し、地域住民の信頼関係を構築したうえで、地域の環境に十分配慮し、地域に貢献する計画を立てていただくことを期待しています。観望や騒音等への配慮、交通安全対策などの住環境への配慮はもちろんのこと、町内会への加入、災害時の避難場所の提供、周辺観光スポットの案内などの地域への貢献となる取組をご検討ください。

対象となる宿泊施設・行為

Q 3 住宅から宿泊施設に用途変更する。建築確認申請は不要だが、対象となるか。

A 3 新たに旅館業の営業許可を取得して宿泊施設に用途を変更する場合は、本要綱の対象となります。（第2条）

宿泊施設を含む複合施設で、宿泊施設以外の部分に宿泊施設を増床する用途の変更にについては、その床面積によって対象とならない場合があります。用途変更に係る部分の床面積の合計が、変更後の宿泊施設に係る延床面積の2分の1未満、かつ200平米以下のものは本要綱の対象となりません。対象となるかどうかは、その都度、必ず窓口（建築指導課 電話：075-222-3620）で御確認ください。（第2条、第12条）

Q 4 既存の宿泊施設で事業者が変更するため旅館業の許可が必要となるが、本手続は対象となるか。既存宿泊施設（休業中）の内装を改修して、再営業する場合は、対象となるか。

A 4 既存の宿泊施設の事業者が変更する場合や、休業施設を再営業する場合で、増築や用途変更による宿泊施設部分の増床がない場合は、本要綱の対象とはなりません。対象となるかどうかは、その都度、必ず窓口（建築指導課 電話：075-222-3620）で御確認ください。（第2条）

Q 5 既存宿泊施設の増築を予定しているが、対象となるか。

A 5 既存宿泊施設の増築に係る部分の床面積の合計が、変更後の宿泊施設に係る延床面積の2分の1未満、かつ50平米以下のものは本要綱の対象とはなりません。対象となるかどうかは、その都度、必ず窓口（建築指導課 電話：075-222-3620）で御確認ください。（第2条、第12条）

Q 6 既存宿泊施設から宿泊施設以外への用途変更を予定しているが、対象となるか。

A 6 本要綱の対象とはなりません。

Q 7 届出住宅は、対象となるか。

A 7 住宅宿泊事業法に基づく届出住宅は、既存の住宅をそのまま活用する運営形態であり、旅館業法に基づく宿泊施設を新たに設置させるものではないことから、本要綱の対象とはなりません。

Q 8 まちづくり条例の対象となる宿泊施設の建築等を予定しているが、手続は必要か。

A 8 まちづくり条例の対象であっても、本要綱の手続は必要となります。ただし、まちづくり条例の手続と同時に行うことが可能です。（第7条、第8条）

対象区域について

Q 9 宿泊施設対策重点区域とはどこか。

A 9 概ね北大路通、東大路通、西大路通、十条通の各沿道から、外側25メートルのラインに囲まれた範囲です（要綱別図参照）。[ホームページ](#)で区域図を公開していますので御確認ください。

Q 10 敷地の一部が宿泊施設対策重点区域に含まれるが、説明は義務か。

A 10 計画敷地の一部でも重点区域に含まれる場合は、区域内での建築等として手続が必要となり、説明を義務付けています。

Q 11 地域まちづくり協議区域とは、どこが指定されているのか。

A 11 [ホームページ](#)で区域図を公開していますので御確認ください。

事前協議について

Q 12 事前協議にはどの程度、期間がかかるのか。

A 12 窓口にて書類を提出いただいた後、規模や内容によりますが、書類の確認に1～2

週間お時間をいただきます。その後、確認事項の回答や図面の修正等を対応いただき、事前協議終了となります。事業スケジュールには余裕をもって御相談ください。

Q 1 3 事前協議書に添付する「構想の内容を示す図書」とはどの程度のものがよいか。

A 1 3 構想段階に行う手続のため、詳細な設計に入る前の段階の図面で、ある程度具体的なイメージを持てる内容としてください。既存建物を用途変更する場合も、配置図、平面図、立面図は提出してください。(第6条)

要綱に掲げる図書の提出部数は1部です。提出書類の押印は不要です。

Q 1 4 バリアフリー条例の協議や景観手続の事前協議（地域景観づくり協議地区、景観デザインレビューなど）と、どちらを先に行うべきか。

A 1 4 必ずどちらを先にするものと決まっていますが、本要綱の手続は構想段階に行う必要がありますので、なるべく早く事前協議にお越しください。

Q 1 5 建築確認を必要としない用途変更だが、改修工事はいつできるのか。

A 1 5 本要綱の手続は構想段階に行うこととしていますので、建築確認を必要としない用途変更の場合でも、事前協議、標識設置、住民説明を行ってから、工事に着手するようにしてください。

Q 1 6 用途変更で工事を行わない場合、事業概要書（第2号様式）の設計者、工事施工者の欄はどう記載すればよいか。また、工事施工者が決まっていない場合は、どう記載すればよいか。

A 1 6 用途変更で工事を行わない場合は、設計者、工事施工者の欄は、「なし」と記載してください。未定の場合は「未定」と記載してください。標識への記載事項も同様とします。

標識設置について

Q 1 7 標識はどのようなものか。

A 1 7 標識はホームページで公開している[参考様式](#)をもとに作成してください。まちづくり条例の対象については、まちづくり条例に基づく標識を本要綱の標識とみなすことができます。(第7条)

Q 1 8 標識はいつから設置するのか。構想段階とはどのタイミングか。

A 1 8 標識は、本市との事前協議が終了した後の構想段階に、少なくとも建築確認申請を

行う予定の日の90日前の日より前（建築確認申請が不要な場合は、営業許可申請を行う予定の日の50日前の日より前）に設置してください。構想段階とは、建物の構造、設備等や営業形態等について、概略的なイメージを形づくる段階で、建築確認申請等の計画を作成する前の段階をいいます。（第7条）

Q 1 9 標識設置後の報告は必要か。

A 1 9 宿泊施設対策重点区域以外、地域まちづくり協議区域以外の区域では、標識の設置後速やかに状況報告を行ってください。

宿泊施設対策重点区域や地域まちづくり協議区域では、住民説明を行った後の状況報告とあわせて標識設置の報告を行ってください。（第10条）（Q 3 8も参照ください。）

Q 2 0 標識はいつまで設置が必要か。

A 2 0 標識は、中高層条例に基づく標識、建築確認の標識、旅館業条例に基づく標識の設置のいずれかを行うまで設置し続ける必要があります。（第7条）

住民への説明について

Q 2 1 住民には何を説明するのか。説明資料は決まっているのか。

A 2 1 本市と事前協議した内容を基に、事業者の概要、宿泊施設の概要を説明していただきます。本市に提出された事前協議書及び事業概要書を利用するなどして、本要綱に基づき構想内容の説明をしていることがわかるようにしてください。（第8条）

Q 2 2 標識を設置する前に説明を行ってもよいのか。

A 2 2 本市との事前協議後であれば、標識の設置前に近隣住民への説明を行うことは可能です。標識の設置後は、速やかに近隣住民等に説明を行ってください。（第8条）

Q 2 3 説明対象の近隣住民等とは。

A 2 3 計画地の敷地境界線からの水平距離が15メートルの範囲内にある、土地の所有者、建築物の所有者、建築物の占有者と、その範囲内の町内会、商店会の代表者となります。土地建物の所有者と占有者が異なる場合は、それぞれに説明が必要です。（第2条）

Q 2 4 まちづくり条例での説明と同時に行ってもよいのか。

A 2 4 まちづくり条例に基づく説明を本要綱に基づく説明とすることは可能です。ただし、説明対象者が異なりますので、本要綱の説明対象者に対してもれなく説明を行って

ださい。(第8条第2項)

Q 2 5 中高層条例の説明と同時に行ってもよいか。

A 2 5 本要綱での説明は、宿泊施設の建築等の構想段階で、地域住民へ説明することでの共有を行い、計画にその内容を反映していただけるタイミングを想定しています。そのため、中高層条例の計画段階よりも前に行っていただくようお願いいたします。

Q 2 6 旅館業条例の説明と同時に行ってもよいか。

A 2 6 建築確認申請が不要な規模の用途変更などで、本要綱での手続と旅館業条例の手続がほぼ同じタイミングとなる場合は、同時に行っていただくことは可能です。ただし、説明対象が各々異なりますので、本要綱の説明対象者に対してもれなく説明を行ってください。

Q 2 7 説明は、説明会で実施するのか。

A 2 7 説明は、基本的には、訪問による個別説明や説明会の開催などの対面により行うことを想定しています。個別説明とするか説明会とするかは、地域の意向等を踏まえた上で、地域住民と事業者とで調整してください。

Q 2 8 説明で訪問した家が留守であった場合は、どのような対応をすればよいか。

A 2 8 日時を変更して、少なくとも3回は訪問してください。また、訪問したことが相手にわかるように、説明資料等をポストイングするように努めてください。

Q 2 9 近隣住民等の範囲にマンションがありますが、どのように説明すればよいか。

A 2 9 オートロックが掛かっている場合などは、管理会社又は現地の管理人に計画内容を説明したうえで、所有者や占有者（居住者）への説明方法や説明資料等の配布方法等を尋ねていただき、その指示に従ってください。

Q 3 0 近隣住民等が遠方にお住まいの場合は、どのような対応をすれば良いか。

A 3 0 近隣住民等（土地及び建築物の所有者）が計画地の行政区外や本市以外の遠隔地に居住しているなどの理由で、どうしても対面で説明できない場合は、少なくとも説明資料等を郵送してください。郵送後、相手方から申出があれば説明等の対応をしてください。

Q 3 1 説明は、誰が行うのか。

A 3 1 説明は地域住民と事業者の顔合せを行うことを目的としており、責任を持った説

明を行えるよう、事業主（建築又は管理運営をしようとする責任者）が行うようにしてください。（第8条）

Q 3 2 自治会、町内会等の代表者はどうやって調べるのか。

A 3 2 近隣住民等に尋ねることでわかる場合もあります。どうしても不明な場合は、窓口（建築指導課 電話：075-222-3620）までご相談ください。

Q 3 3 商店会の代表者はどうやって調べるのか。

A 3 3 実際に商店会に尋ねることでわかる場合もあります。どうしても不明な場合は、窓口（建築指導課 電話：075-222-3620）までご相談ください。

Q 3 4 地域まちづくり組織への説明はどうやって行うのか。

A 3 4 地域まちづくり協議区域ごとに説明の手順等が異なりますので、事前協議時にお伝えします。

Q 3 5 構想内容について、地域住民と合意ができなかった場合、建築確認や営業許可に影響するのか。

A 3 5 地域住民と合意ができなかったとしても、法を遵守した計画であれば、建築確認や許可等の手続に影響することはありませんが、本制度の趣旨を十分ご理解の上、地域との調和に向け、できる限りの対応をお願いします。

Q 3 6 構想内容等に変更があった場合、再度、説明は必要か。

A 3 6 標識の設置期間中において、構想内容等に変更があった場合は、本市に変更申出書を提出し、変更内容及び近隣住民等への対応について協議をしてください。変更の内容によっては、再度説明を実施していただく必要があります。（第11条）

報告について

Q 3 7 市に説明状況等の報告を行った後に、近隣住民等へ説明を行った場合、改めて報告が必要か。

A 3 7 本市に説明状況等報告書を提出した後に、説明を行った場合も、都度、速やかに内容がわかる資料の提出をお願いします。

Q 3 8 宿泊施設対策重点区域、地域まちづくり協議区域以外の場合、報告はいつするのか。

A 3 8 宿泊施設対策重点区域以外、地域まちづくり協議区域以外の区域では、標識設置後

に説明状況等報告書（第３号様式）にて、標識設置の報告をしてください。この場合、第二面以降の添付は不要とします。その後、近隣住民等から説明の求めがあり、説明を行った場合は、再度、第二面以降を添付した説明状況等報告書を提出してください。（第１０条）

その他

Ｑ３９ 要綱による手続が終了した証明はもらえるのか。

Ａ３９ 本市から書面の発行はありません。本要綱の手続終了後、建築確認申請の際、「確認申請事前調査報告書」に届出済の押印をいたします。

Ｑ４０ 宿泊施設対策重点区域外での計画で、近隣住民への説明義務がない場合も、標識設置から９０日後でないと建築確認は申請できないのか。

Ａ４０ 標識設置は、区域に関わらず構想段階（建築確認申請を行う予定の日の９０日前の日より前）に行ってください。（Ｑ１８も参照ください。）

※本ＱＡでは以下のように略して表現しています。

まちづくり条例＝京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例

中高層条例＝京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例

建築等指導要綱＝京都市旅館業施設建築等指導要綱

旅館業条例＝京都市旅館業の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例